

en el logro de la seguridad jurídica que trata de garantizar en lugar de la imagen de una carrera de obstáculos.

5. El segundo de los motivos por los que se ha rechazado la inscripción de esa prórroga también ha de confirmarse, si bien con la necesaria atenuación del rigor de las exigencias que para superarlo impone la nota recurrida. Al margen de cual sea la naturaleza de la relación entre auditor y sociedad a auditar y la forma en que, en consecuencia, se formalice la misma, desde el punto de vista registral la inscripción del nombramiento o designación de los auditores aparece asimilada a la de los administradores y así lo establece el artículo 154 del Reglamento del Registro aunque con la importante matización de que «en la medida en que resulte compatible». En todo caso la aceptación del nombramiento o de la oferta que se le haya hecho por parte del auditor es requisito de su inscripción, si no por aplicación directa de lo establecido en el artículo 141 del mismo Reglamento que está en relación directa con el 125 de la Ley de Sociedades Anónimas, en base a o que resulta de los artículos 204 y 205 de ésta última. Y si el nombrado es una persona jurídica esa aceptación tan solo puede ser válidamente hecha por quien tenga facultades representativas suficientes. En este caso en que la aceptación se hace por quien alega ser administrador único de la sociedad nombrada habrá de acreditarse su condición de tal con relación a aquel momento y es evidente que son varios los modos de hacerlo, dependiendo incluso del grado de colaboración que el registrador implicado quiera brindar y el nivel de responsabilidad que quiera asumir acudiendo a los nuevos medios que la tecnología pone a su alcance, pero en todo caso está fuera de lugar la exigencia de que haya de ser acreditando «con certificación del Registro Mercantil la inscripción y vigencia del poder del representante de la entidad auditora», pues ni es el adecuado para un representante orgánico, ni tendría por qué ser el único para un representante voluntario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso con el alcance que resulta de los anteriores fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador mercantil de Santander.

24121 *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Pablo Neira de Alvear, en nombre y representación de «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», frente a la negativa de la Registradora Mercantil de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

El 30 de enero de 2002 se presentó en el Registro Mercantil de Cantabria copia de la escritura autorizada el 17 de igual mes por la Notario de Santander doña María Jesús Méndez Villa y por la que se elevaba a público uno de los acuerdos adoptados por la Junta general de «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», celebrada el 29 de junio de 2001, en concreto el que nombraba como Administrador único a don Juan Carlos Gil Agudo y como suplente, para el caso de que cesase por cualquier causa el anterior, a don Pablo Neira de Alvear, y en la que se incorporaba una carta del administrador nombrado con su firma legitimada, fechada el 10 del mismo mes de enero y dirigida a una persona cuya relación con la sociedad no consta, por medio de la cual aquél comunicaba su renuncia irrevocable al cargo. Calificada dicha escritura el 16 de febrero siguiente se aportó de nuevo el 8 de marzo posterior junto con copia de una escritura autorizada el mismo día por la citada Notario con la finalidad de subsanar los defectos puestos de manifiesto en la calificación de que había sido objeto.

II

Con ocasión de esa nueva presentación en el Registro Mercantil de Cantabria el citado documento fue calificado con la siguiente nota: «Calificación de la escritura antes reseñada, presentada el 8 de marzo de 2002, según el asiento y el diario antes citados. Se ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: Expone I de la escritura de subsanación de 8 de marzo de 2002, número 696 de protocolo de doña María Jesús Menéndez Villa donde dice: tres de julio, debe decir veintinueve de junio. 2. La Sociedad tiene cerrado el Registro al no haberse practicado el depósito de cuentas del Ejercicio 2000 que, aunque está presentado, ha sido calificado con defectos (Art. 378 RRM). 3. Del testimonio de la convocatoria de la junta de 29 de junio de 2001 incorporado a la escritura de subsanación antes citada, no resulta que en el orden del día conste el nombramiento de Administrador suplente (Art. 97, 2 LSA), figura que, por otra parte, no está prevista legalmente en las Sociedades Anónimas, como ya se hizo constar en la nota de calificación de 16 de febrero último. La referencia que el art. 147,2,1.º del Reglamento del Registro Mercantil hace a la figura del Administrador suplente hay que entenderla referida al supuesto de designación de miembros del Consejo de Administración por el sistema proporcional —art. 137 LSA— desarrollado por el Real Decreto 17 de mayo de 1991, que en su art. 6 permite el nombramiento de suplentes. Por lo dicho, se reproduce en su totalidad el último defecto de la nota de 16 de febrero de 2002. Se hace constar que en la escritura de subsanación citada se incorpora certificación de acuerdos de juntas celebradas el 29 de junio de 1999 y 27 de junio de 2000 y otros escritos que no guardan ninguna relación con la escritura que se trata de subsanar, la 126/2002 de la Notario Sra. Méndez Villa. Se acompaña la escritura de subsanación antes relacionada. Santander, a 27 de marzo de 2002. La Registradora. Firma ilegible. Ante esta calificación puede Vd. recurrir gubernativamente ante el Registrador que suscribe para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria adicionados por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (“Boletín Oficial del Estado” número 313 de 31 del mismo mes).»

III

Don Pablo Neira de Alvear, en representación de «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que en cuanto al defecto primero se señala que adolece de falta de claridad, pues no se cita ni la disposición legal ni las razones que llevan al Registro a considerar que existe un error en el expositivo citado, vulnerando el artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil. Que, efectivamente, existe un error en el Expositivo, pues como consta en la certificación que se protocoliza la Junta Ordinaria de Accionistas de «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», se celebró el 29 de junio de 2001, y se subsana este error conforme al artículo 64.2 del Reglamento del Registro Mercantil. 2. Que se repiten las alegaciones contenidas en cuanto al recurso referente a la nota sobre la certificación del acuerdo de la Junta General de Accionistas. 3. Que en cuanto al tercer defecto hay que interpretar que se trata de un defecto insubsanable, que a juicio del Registrador, no es posible establecer un administrador suplente en el caso de sociedades anónimas. Que de ser así, la mención a la falta de inclusión de las palabras «y administrador suplente» en el anuncio de convocatoria carece de sentido, toda vez que con o sin mención no se admite la figura. Que concretamente podría entrar a considerarse si la redacción del anuncio de convocatoria se ajusta o no al artículo 97.2 de la Ley de Sociedades Anónimas si se parte del supuesto de que la Junta General de Accionistas puede nombrar Administrador único suplente para el Administrador único. Que la figura del Administrador único suplente no se encuentra expresamente prevista o regulada en la Ley de Sociedades Anónimas pero el artículo 10 de la Ley expresamente permite establecer toda clase de pactos que no se opongan a la Ley ni contradigan los principios configuradores de la sociedad anónima. Por consiguiente, la Junta General puede hacer y decidir todo aquello que no vulnere la legislación vigente y los principios configuradores de la sociedad anónima. Que la calificación que se recurre omite citar, vulnerando el artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil, la concreta disposición legal que, a su juicio, infringe el acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de «Nueva Montaña Quijano, Sociedad Anónima», y realiza una interpretación restrictiva huérfana de apoyo legal, jurisprudencial o doctrinal, contraria al artículo 10 citado y 58 del Reglamento del Registro Mercantil y demás legislación aplicable. Que en la segun-

da calificación la Registradora se ve obligada a reconocer que la figura sí se encuentra prevista sólo y únicamente para el Consejo de Administración y sólo para los miembros designados por el sistema proporcional. Que nuevamente se trata de una interpretación restrictiva pues el nombramiento de Administrador suplente no constituye un derecho del que la totalidad de la Junta General de Accionistas se vea privada y como precisamente la Junta General puede nombrar administradores suplentes, los que ejercitan el derecho conferido por el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas también pueden hacerlo. Que la interpretación efectiva fuerza el tenor literal del artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil, y además el nombramiento de un Administrador suplente en este caso tiene toda la lógica mercantil, societaria y del sentido común. Que en cuanto al defecto de no figurar en el orden del día expresa y separadamente el nombramiento de administrador suplente se vulnera el artículo 97.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Este referido defecto presupone que el nombramiento de Administrador suplente es legalmente posible. Que seguramente este defecto se suscita como consecuencia de la aportación de los anuncios de convocatoria cuya omisión se puso de manifiesto en la anterior nota. No obstante, el Registro ya dispone de los anuncios citados, toda vez que se inscribió el nombramiento de Administrador único titular y la modificación de estatutos realizada por la misma Junta General Ordinaria. En este aspecto conviene recordar lo que dice el artículo 35, apartado f, de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante se han aportado nuevamente los anuncios en la escritura de subsanación. Que se considera que la Junta que va a tratar del nombramiento de un Administrador único incluye el supuesto del nombramiento de un suplente. Que es doctrina reiterada del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el artículo 137 de la Ley de Sociedades Anónimas permite implícitamente nombrar administrador sin que ni siquiera conste en el orden del día, ya que de lo contrario se perjudicaría la facultad legal de destituir a los administradores en cualquier momento (Resoluciones de 22 de junio de 1994, 17 de julio de 1995 y 2 de octubre de 1999). Que, por ello, dice la doctrina que no es conveniente una visión excesivamente formalista en una materia en la que está en juego la propia operatividad de la sociedad. Que también hay que citar las Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de abril de 1985 y 30 de abril de 1971 y las Resoluciones de 13 de marzo de 1974 y 26 de julio de 1996. Que es incongruente admitir el nombramiento de administrador y cerrar la puerta al del suplente con la doctrina citada y sólo redundar en perjuicio de la empresa y con más razón en este supuesto que sí consta el nombramiento de administrador en el orden del día.

IV

La Registradora en defensa de su nota, informó: 1. En el primer defecto se considera subsanado por el escrito del recurso. 2. Se mantiene el cierre registral ya que la certificación de aprobación de cuentas anuales del ejercicio 2000, así como las propias cuentas no han sido presentadas con el escrito del recurso. 3. Que en cuanto al defecto de no figurar en el Orden del día el nombramiento de administrador suplente (artículo 97.2 de la Ley de Sociedades Anónimas), se hace constar que no se ha alegado de forma extemporánea, sino que ha sido como consecuencia de la aportación de los anuncios de convocatoria. El Registro no disponía de copia de los citados anuncios, ya que si bien se inscribió el nombramiento de administrador único titular, y fueron precisos esos anuncios para ello, los mismos se devolvieron en su día con el documento principal, y además, en la nota de calificación se entendía que el nombramiento de administrador suplente debía constar de manera expresa en la convocatoria. Que se admiten las alegaciones del escrito del recurso, reconociendo que la nota de calificación, en cuanto a la inscripción del nombramiento del Administrador suplente, parte de una visión excesivamente formalista, no conveniente en una materia en la que está en juego la propia operatividad de la sociedad. Esto siguiendo la interpretación más flexible de la Dirección General en sus últimas Resoluciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, 93.1, 138 y 221.1 de la Ley de Sociedades Anónimas; 62, 66, 137, 140 y 147.2 del Reglamento del Registro Mercantil; 6 del Real Decreto 821/1991, de 17 de mayo y las Resoluciones de 22 de diciembre de 1998 y 4 de junio de 1999.

1. Recurriéndose simultáneamente, por medio del un mismo escrito, dos calificaciones diferentes, cada una referida a un documento distinto aunque relacionados entre si por referirse a un mismo sujeto inscrito, no cabe sino resolver de forma independiente la reclamación referida a

cada una de aquellas. Como advertía la Resolución de 22 de diciembre de 1998, cuya doctrina aunque referida a un recurso frente a la calificación de un registrador de la propiedad puede también aplicarse a las que se interpongan frente a las que provengan de registradores mercantiles, el procedimiento del recurso gubernativo está previsto para la impugnación de una determinada calificación registral (cfr. artículo 66 del Reglamento del Registro Mercantil) y el objeto de esa calificación es un concreto título (artículo 62 id.), esté integrado por uno o varios documentos, que se presente en solicitud de su inscripción, y sobre cuya procedencia se ha de resolver caso de ser denegada o suspendida, total o parcialmente según exprese la correspondiente nota, y tan solo en atención a los motivos consignados en ella. Que excepcionalmente se hayan resuelto simultáneamente más de un recurso frente a dos o más calificaciones, sea por la identidad de contenido en las notas y supuestos de hecho como en el abordado en aquella resolución, sea por la íntima relación existente entre los títulos, no significa que tal modo de proceder deba ni pueda generalizarse, fuera de los supuestos contemplados por el artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

2. De los dos motivos por los que se rechaza la inscripción, el primero es el cierre registral derivado de la falta de depósito de las cuentas. Es aquí donde surge la relación entre los dos recursos que se interponen pues el otro se plantea a propósito de los obstáculos que impedían ese depósito. Desde el momento en que, como se ha dicho, tal cuestión ha de ser resuelta de forma independiente tan sólo procede confirmar el defecto pues claramente resulta del artículo 221.1 de la Ley de Sociedades Anónimas que esa falta determina la imposibilidad de inscribir el nombramiento de administrador sin entrar a examinar, al no plantearse, si procedería inscribir el cese del que renuncia.

3. El segundo de los obstáculos que según la nota impiden la inscripción es la imposibilidad de nombramiento de administrador suplente para sociedades anónimas. Se enfrentan aquí el silencio de la Ley sobre el particular por un lado, y el ámbito que la misma confiere a la autonomía de la voluntad, que reconocida a la escritura fundacional en el artículo 10 ha de hacerse extensiva a las decisiones de la junta en los asuntos que, como dice el artículo 93.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, sean propios de su competencia.

Rechaza la registradora el argumento del recurrente sobre la aplicabilidad a tal supuesto del artículo 147.2 del Reglamento del Registro Mercantil cuando admite la inscripción de administradores suplentes con el argumento de que en él se contempla el supuesto de los nombramientos en ejercicio del derecho de representación proporcional del artículo 137 de la misma Ley en los que, según el artículo 6 del Real Decreto 821/1991, de 17 de mayo que desarrolla el procedimiento para llevarlos a cabo, ha de procederse al nombramiento de suplentes. Es cierto que ese apartado de la norma reglamentaria se introdujo en la reforma de que fuera objeto el texto original, en el que no se preveía el supuesto, por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, vigente por tanto ya el citado desarrollo de aquella norma legal. Pero tampoco puede soslayarse el hecho de que si la regulación reglamentaria de la inscripción de los nombramientos en caso de ejercicio del derecho a la representación proporcional se contiene en el artículo 140, la limitación a tal supuesto de la figura del administrador suplente debería haberse cobijado en esa norma y no en otra de carácter general, referida a la dimisión y cese de administradores, y que tan falto de cobertura legal para admitir o mejor imponer el nombramiento de suplentes estaba el Real Decreto 821/1991 como pudiera estarlo el Reglamento del Registro Mercantil.

4. Y es que la utilidad de la figura del administrador suplente no está tanto en el caso de que la administración social se organice de forma colegiada, o atribuyendo la misma a varios administradores solidarios como en el de que sea a través de un administrador único o dos administradores que hayan de actuar conjuntamente [art. 124.1, a) y c), RRM] pues es en estos casos cuando el cese –renuncia, defunción, incapacitación, etc.– determinará la imposibilidad de que siga actuando como tal. Ante un supuesto de evidente similitud con el planteado, de falta de concreta previsión estatutaria de su existencia y expresa mención en el orden del día de la junta general sobre su nombramiento, la Resolución de 4 de junio de 1999 decía que la necesidad de existencia permanente de un órgano de administración que esté al frente de la vida social impone tanto su designación inicial en la escritura de constitución –art. 8 f) LSA– como su posterior continuidad a fin de que la sociedad no quede paralizada, y de ahí que las normas legales previenen para ello diferentes soluciones (cfr. artículos 138 LSA y 147.2 RRM) que nunca llegan a agotar todas las posibilidades que la realidad de la vida societaria puede presentar, y por eso las cláusulas estatutarias y las modalidades de los acuerdos de todos los socios que pretendan resolver situaciones anormales y ofrecer soluciones adecuadas han de ser miradas favorablemente siempre que en las mismas no se contravengan los postulados del tipo social elegido

(cfr. artículo 10 LSA). Si en aquel caso entendió dicha Resolución que no podía alegarse obstáculo registral alguno a la previsión de nombramiento de Administrador para el caso de que el designado en primer lugar no acepte el cargo en el breve plazo señalado al efecto, pese a que no se contemplase en la norma reglamentaria que admite la posibilidad de nombramiento de Administradores suplentes para el caso de que quienes hayan ejercido el cargo hayan cesado en el mismo, menos obstáculos se habrán de oponer en el supuesto de que el nombramiento lo sea para el caso de producirse uno de los eventos para los que la misma norma expresamente los admite.

Ha de añadirse, por último, que al igual que en aquel caso la posibilidad del nombramiento cuestionado aparece suficientemente amparada por la publicidad del orden del día de la Junta con su referencia, tras el cambio de sistema de administración, al nombramiento de Administrador único.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso revocando el segundo de los defectos de la nota y desestimarlos en cuanto al primero que ha de confirmarse.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el Registro en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora Mercantil de Santander.

24122 *RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 5, don Esteban García Sánchez, a practicar una anotación preventiva de querrela.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Rebollo Alonso contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 5, don Esteban García Sánchez a practicar una anotación preventiva de querrela.

Hechos

I

En el Juzgado de Instrucción número 1 de Valladolid se siguen diligencias previas en procedimiento abreviado 4681/2000 contra don Daniel B. C. por presunto delito de apropiación indebida y estafa. Con fecha 5 de febrero de 2002, se expide mandamiento, por parte del titular del Juzgado de Instrucción número 1 de Valladolid, ordenando la anotación de querrela sobre las fincas registrales 63631-1, 63631-463631-5 y 63631-53 10922 inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, para asegurar la cantidad de 325.875.000 pesetas a que asciende la responsabilidad civil del querrellado.

II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 5, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación que se ordena en el precedente mandamiento, conforme a lo dispuesto en los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140, 1.ª de su Reglamento, por el defecto, que surge del Registro, de aparecer inscritas las fincas de que se trata, a favor de personas distintas, tanto de don Daniel B. C., como de la Sociedad C. P. S. S. L. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, contado desde la fecha de su notificación. Madrid, 20 de febrero de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Manuel Rebollo Alonso interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que no se genera perjuicio del artículo 24

de la Constitución, en relación con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por cuanto la anotación preventiva, que se ordena por el Juzgado, se decreta sobre fincas que no estando inscritas a favor del querrellado, lo están a nombre de sociedad de la que es socio único, y con respecto a la cual se ha adoptado, además, la anotación preventiva respecto de sus participaciones sociales. La relación del querrellado con la sociedad titular de los inmuebles sobre los que se pretende la anotación es fundamento jurídico bastante para extender la responsabilidad patrimonial que se derive de una eventual sentencia condenatoria que se obtenga a través del embargo de las participaciones sociales y luego de la disolución y liquidación de la sociedad, por lo que la tutela judicial efectiva queda cumplida. Que no procede la aplicación analógica del artículo 42.2 de la Ley Hipotecaria por entender, siguiendo un informe del Tribunal que ordena la anotación, que, la anotación preventiva de la querrela criminal con petición de responsabilidad civil deviene ajustada a derecho y de carácter análogo a la medida cautelar de embargo. Que la evolución de las resoluciones de la Dirección General, equiparando la querrela con responsabilidad civil a demanda, y por tanto susceptible de anotarse cuando tenga trascendencia real, debe madurar en el sentido de instrumentar la analogía al efecto pretendido por lo Jueces y Tribunales del orden penal, los cuales adoptan resoluciones jurídicamente fundadas para interpretar extensivamente el sentido de la publicidad registral.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que falta el tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley hipotecaria), pues la finca aparece inscrita a favor de persona distinta al querrellado y como declara la Dirección General de los Registros y del Notariado todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él, alternativa, esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (artículo 24 de la Constitución) y el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Que no son admisibles los motivos en que se basa el recurso, el primero, porque la finca no se encuentra inscrita a favor de la sociedad que señala el recurrente y, el segundo, por aplicación analógica del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, por no fundarse la suspensión de la anotación preventiva en este motivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140. 1.ª del Reglamento Hipotecario y Resolución de 14 de mayo de 2001.

1. Presentado en el Registro de la Propiedad un mandamiento judicial para la anotación preventiva de la querrela interpuesta por un presunto delito de apropiación indebida y estafa imputado a Daniel B.C. sobre determinadas fincas, haciendo constar que la responsabilidad civil que se reclama como derivada de la acción penal alcanza a la cantidad de 325.875.000 pesetas, el Registrador suspende la anotación ordenada por el defecto «de aparecer inscritas las fincas a favor de personas distintas, tanto de don Daniel B.C., como de la Sociedad Centro Promotor Sur, S.L...».

2. Es tan evidente la corrección de la calificación recurrida, pues el principio fundamental del tracto sucesivo impide práctica de la anotación solicitada (sin entrar a discutir qué tipo de anotación sea ésta) cuando las fincas están inscritas a favor de terceras personas no demandadas, que no se explica la interposición del recurso si no es por causas ajenas a la finalidad del mismo, y que por eso mismo, lo desvirtúan totalmente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Madrid.